

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in Graz mit 2 Terrassen
und Stellplatz – Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 7775/148

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thalstraße 263
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.239,50 €
Kaltmiete (netto)	836,36 €
Kaltmiete	1.001,36 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	115,00 €
USt.:	123,14 €
Infos zu Preis:	

Teilanwendung MRG, Freier Hauptmietzins

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz

Hofgasse 8 / II
8010 Graz

T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



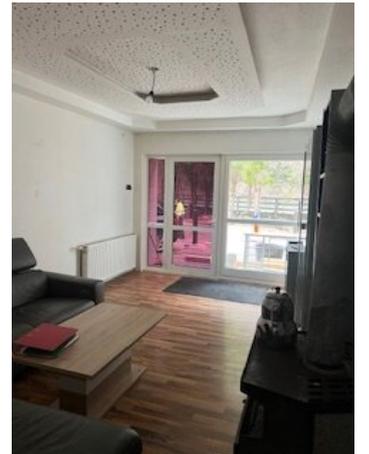
termin zur

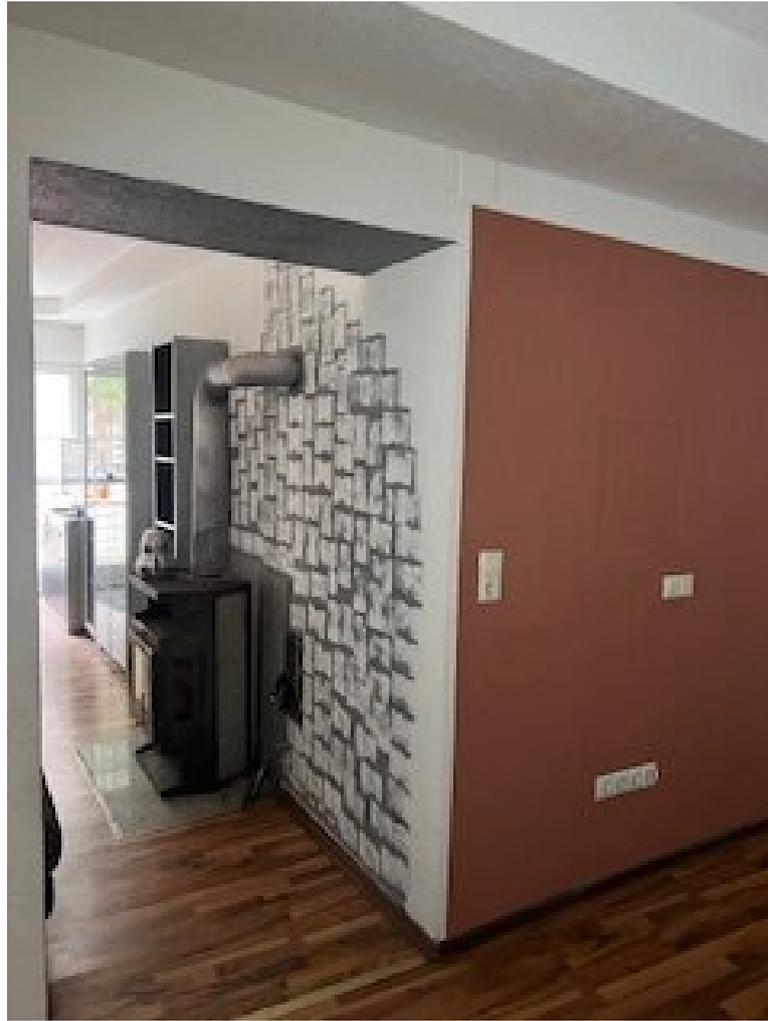


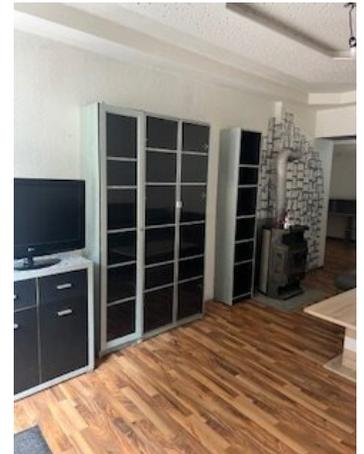




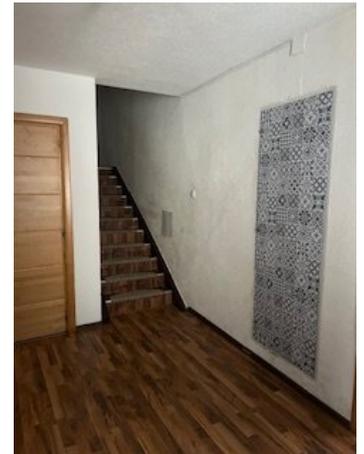














Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz! Diese beeindruckende Wohnung im beliebten Stadtteil 8051 bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 115 m² ist diese gepflegte Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Raum zum Entfalten suchen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer. Die hochwertige Ausstattung umfasst sowohl Fliesen als auch Laminatböden, die für ein stilvolles Ambiente sorgen. Die Etagenheizung garantiert Ihnen eine angenehme Wärme, während die Einbauküche bereit ist, Ihre kulinarischen Träume zu verwirklichen. Hier können Sie mit Freunden und Familie gesellige Abende verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die zwei großzügigen Terrassen, die nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bieten, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ob bei einem Frühstück in der Morgensonne oder einem Glas Wein am Abend.

Mit zwei modernen WCs und zwei Bädern ausgestattet, müssen Sie sich nie um die morgendliche Routine streiten. Die Bäder sind sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet – ideal für jeden Geschmack und Bedarf.

Ein Stellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten, sodass Sie sich keine Sorgen um Parkplatzsuche machen müssen.

Die Lage spricht für sich: Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Punkte. Ob mit dem Bus oder dem Fahrrad – Sie sind immer in der Nähe des Geschehens. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zudem Schulen und Supermärkte, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Für eine monatliche Miete von nur 1.101,50 € können Sie in dieser Traumwohnung ein neues Kapitel in Ihrem Leben beginnen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie viel Komfort und Lebensqualität Ihnen diese Wohnung in Graz zu bieten hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.075m
Apotheke <2.800m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <650m
Kindergarten <2.100m
Universität <3.325m
Höhere Schule <3.350m

Nahversorgung

Supermarkt <675m
Bäckerei <2.950m
Einkaufszentrum <3.625m

Sonstige

Geldautomat <2.875m
Bank <2.875m
Post <3.000m
Polizei <3.450m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <2.050m
Bahnhof <3.775m
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap